ПРОЕКТ

О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Ставропольского края от 17 июня 2021 г.  
№ 254-п «О Порядке определения границ территории, подлежащей комплексному развитию», от 25 июня 2021 г. № 277-п «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, на территории Ставропольского края», заключением министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 27.02.2025 № 01-11/1725, Уставом муниципального образования городского округа города Ставрополя Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить, что:

1) комплексному развитию подлежит территория жилой застройки, расположенная в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:12:022320:38, 26:12:022320:23 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48 - 50, общей площадью 3506 кв. м (далее – территория жилой застройки);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 10 (десять) лет;

3) комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в целях обеспечения достижения показателей в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан*,* в том числе путем переселения граждан из аварийного жилья;

4) предельный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки составляет 12 000 кв.м.;

5) самостоятельная реализация муниципальным образованием: городской округ город Ставрополь Ставропольского края комплексного развития территории жилой застройки не предусмотрена. Реализация комплексного развития территории жилой застройки осуществляется лицом, определенным по результатам торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

6) в границах территории жилой застройки подлежат соблюдению требования Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников архитектуры и истории г. Ставрополя, Гипрогор, г. Москва, 1977 г., утвержденного приказом министерства культуры Ставропольского края от 18.04.2003 № 42;

7) при строительстве в границах территории жилой застройки многоквартирного дома (домов) необходимо предусмотреть не менее 5 процентов жилых помещений, которые должны соответствовать условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, для их последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

2. Утвердить:

1) графическое описание местоположения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 1;

2) перечень земельных участков, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 2:

3) перечень объектов капитального строительства, в том числе подлежащих сносу, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 3.

4) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития территории жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 4.

3. Применять расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением 5.

4. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Правовой портал администрации города Ставрополя» (право-ставрополь.рф) и разместить на официальном сайте администрации города Ставрополя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить  
на первого заместителя главы администрации города Ставрополя  
Белицу С.И.

Глава города Ставрополя И.И. Ульянченко

Приложение 1

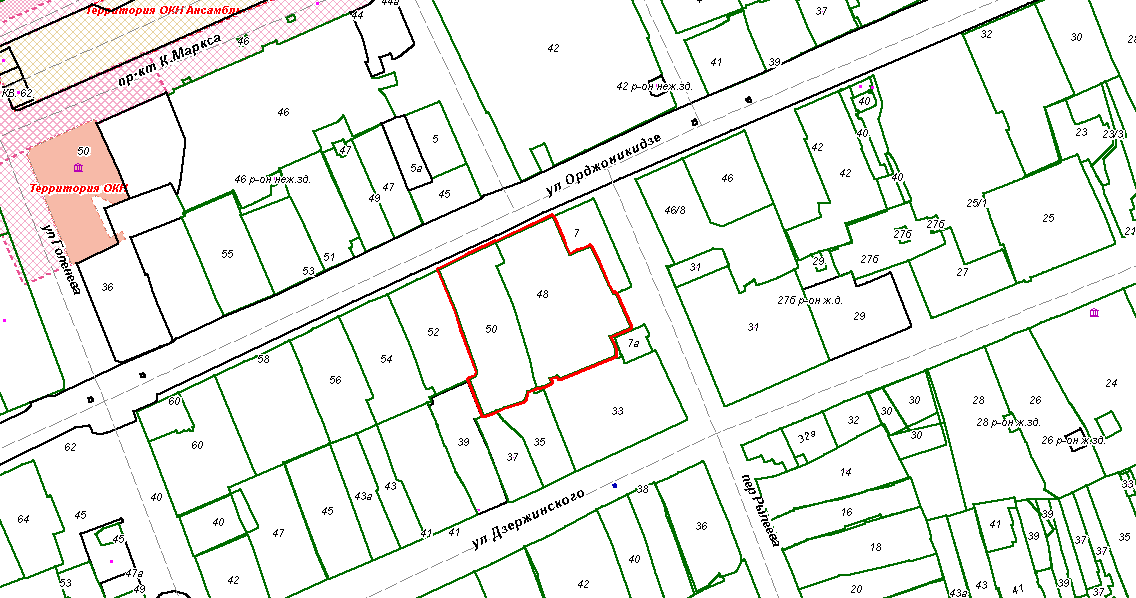
к постановлению администрации

города Ставрополя

от №

Графическое описание

местоположения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию



Условные обозначения:

Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, установленные по границам земельных участков с кадастровыми номерами: 26:12:022320:38, 26:12:022320:23 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

Заместитель главы

администрации города Ставрополя М.С. Дубровин

Приложение 2

к постановлению администрации

города Ставрополя

от №

перечень

земельных участков, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Кадастровый номер  земельного участка | Адрес  земельного участка | Площадь земельного участка, кв. м |
| 1. | 26:12:022320:38 | Ставропольский край,  г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 2116 |
| 2. | 26:12:022320:23 | Ставропольский край,  г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 50 | 1390 |

Заместитель главы

администрации города Ставрополя М.С. Дубровин

Приложение 3

к постановлению администрации

города Ставрополя

от №

перечень ОБЪЕКТОВ

капитального строительства, в том числе подлежащих сносу, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта  капитального строительства | Назначение  объекта  капитального строительства | Адрес объекта  капитального  строительства | Кадастровый номер  объекта  капитального  строительства |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Здание | жилое | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:70 |
| 2. | Здание | жилое | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:71 |
| 3. | Здание | жилой дом | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:77 |
| 4. | Здание | жилое | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:78 |
| 5. | Здание | жилой дом | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:91 |
| 6. | Здание | жилое | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | 26:12:022320:92 |
| 7. | Иные строения | вспомогательные строения (хозяйственные постройки) | Ставропольский край, г. Ставрополь,  ул. Орджоникидзе, 48 | отсутствует |

Заместитель главы

администрации города Ставрополя М.С. Дубровин

Приложение 4

к постановлению администрации

города Ставрополя

от №

основные виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития жилой застройки, расположенной по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка) | Предельные параметры разрешенного строительства | | | | |
| Минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей | Максимальный процент застройки земельного участка (территории, подлежащей комплексному развитию), определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (территории, подлежащей комплексному развитию) | Минималь  ный процент озеленения территории, подлежащей комплексному развитию | Минимальное количество машиномест, рассчитанных для зданий, строений, сооружений и рекреационных территорий |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Среднеэтажная жилая застройка (2.5\*) | расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар,  шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным участком, - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 3 м <\*\*>.  Расстояние до стены подземной части объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, не нормируется; смежной с другим земельным участком - 1 м; землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 1 м | количество этажей - 11,  из них этажность - 8 | на уровне поверхности земли – 40,  ниже отметки земли – 90 | 25,  допускается размещение элементов благоустройства и озеленения на эксплуатируемой кровле | 0,75  на 1 квартиру |
| 2. | Хранение автотранспорта (2.7.1\*) | для гаражей боксового типа, отдельно стоящих расстояние до стены объекта капитального строительства от границ земельного участка не нормируется.  Расстояние до стены подземной автостоянки от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, не нормируется; смежной с другим земельным участком - 1 м; землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 1 м.  Для наземных автостоянок расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе) - 5 м;  смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) - 3 м; смежной с другим земельным участком - 3 м;  смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети) –  3 м | для гаражей боксового типа, отдельно стоящих, в том числе в гаражных, гаражно-строительных кооперативах количество этажей - 2,  из них этажность 1;  5 - для подземных стоянок;  5 для наземных стоянок | для гаража, отдельно стоящего, или боксового типа минимальная площадь земельного участка – 16 кв. м,  максимальная площадь земельного участка –  40 кв. м включительно,  в остальных случаях не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 3. | Деловое управление  (4.1\*) | расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе) - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) - 3 м; смежной с другим земельным участком - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), –  3 м | количество этажей – 6,  из них этажность – 3 | на уровне поверхности земли – 60,  ниже отметки земли – 90 | 10 | 6 на 100 работающих;  с залами для посетителей – 12 |
| 4. | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2\*) | расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) - 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности - 3 м | количество этажей – 7,  из них этажность – 5 | на уровне поверхности земли – 60,  ниже отметки земли – 90 | 10 | 2,5 на  100 кв. м общей площади |
| 5. | Магазины  (4.4\*) | расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе) - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) - 3 м; смежной с другим земельным участком - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), –  3 м | количество этажей – 11,  из них этажность – 8 | на уровне поверхности земли – 60,  ниже отметки земли – 90 | 10 | 2,5 на  100 кв. м общей площади |
| 6. | Общественное питание  (4.6\*) | расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе) - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) - 3 м; смежной с другим земельным участком - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), –  3 м | количество этажей – 6,  из них этажность – 3 | 60 | 10 | 13 на 100 посадочных мест |
| 7. | Улично-дорожная сеть (12.0.1\*) | не подлежат установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 8. | Благоустройство территории (12.0.2\*) | не подлежат установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |

\* код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412

Заместитель главы

администрации города Ставрополя М.С. Дубровин

Приложение 5

к постановлению администрации

города Ставрополя

от №

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

минимально допустимого уровня обеспеченности территории

объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении

деятельности по комплексному развитию территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Дошкольные образовательные учреждения общего типа | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество мест на 1 тысячу человек | 59 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону | 20 |
| Общеобразовательные организации | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество мест на 1 тысячу человек | 122 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону | 30 |
| Поликлиники и больницы | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | численность обслуживаемого населения, тыс. чел. на 1 объект | 20000 - 50000 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону | 40 |
| Станции (подстанции) скорой медицинской помощи | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество объектов, ед. на 50 тыс. чел. | 1 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин. в одну сторону | 20 |
| Аптеки | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество объектов | не нормируется |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, мин. в одну сторону | 10 |
| Плавательный бассейн общего пользования | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество объектов, ед. на 20 тыс. чел. | 1 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону | 30 |
| Магазины продовольственных товаров | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество кв. м торговой площади на 1 тыс. человек | 100 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону | 10 |
| Объекты электропотребления | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объем электропотребления, кВт ч/год на 1 чел. | 2200 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | |
| Объекты водоснабжения | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объем водопотребления, л/сут. на 1 чел. | 140 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | |
| Объекты водоотведения | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объем водоотведения, л/сут. на 1 чел. | 140 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | |
| Объекты газоснабжения (при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей) | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел. | 300 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | |
| Остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | не нормируется | |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, м в одну сторону | 500 |
| Объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные вблизи от мест проживания | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество машиномест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома | 0,75 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, м в одну сторону | 800 |
| Места накопления твердых коммунальных отходов | расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество контейнерных площадок, ед. | 6 |
| расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до жилых домов, м в одну сторону | 100 |

Заместитель главы

администрации города Ставрополя М.С. Дубровин